บทที่ 5

วิเคราะห์การพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในอนาคต

เทศบาลนครเชียงใหม่ มีพื้นที่ 40 ตารางกิโลเมตร ประกอบไปด้วย 14 ตำบล ซึ่งล้วนแต่เป็นตัวเลขที่มีความสำคัญเนื่องจากเป็นชุมชนของเมืองเชียงใหม่ ทั้งธุรกิจการค้าและการศึกษา กล่าวได้ว่าเทศบาลนครเชียงใหม่เป็นศูนย์รวมของความเป็นเมือง ของจังหวัดเชียงใหม่ที่รวมทั้งแหล่งงาน สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ สถานศึกษาสำคัญๆ หลายๆ แห่งรวมถึงเป็นที่อยู่อาศัยของคนในชุมชนเมืองอีกด้วย

จากการเป็นเมืองหรือชุมชนเมือง ย่อมส่งผลทำให้มีประชากรเข้ามาในจังหวัดหรือในเมืองในชุมชนเมืองมากขึ้น และเริ่มมีความต้องการที่อยู่อาศัยในชุมชนเมืองมากขึ้น

อาคารชุดพักอาศัยเป็นที่อยู่อาศัยประเภทหนึ่งที่มีลักษณะของรูปแบบของการอยู่อาศัยตามแนวตั้ง (HIGH-RISE) เนื่องเป็นผลมาจากความต้องการใช้ที่ดินให้มีประโยชน์คุ้มค่ามากที่สุด เนื่องจากที่ดินมีราคาสูงขึ้น ธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยเริ่มก่อตั้ง ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2528 ตามการยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดจากเจ้าหน้าที่เทศบาลนครเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ คือ โครงการดวงตะวันคอนโดมิเนียมเป็นอาคาร 8 ชั้น จำนวน 103 ห้อง และมีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่องและจากสภาพโดยทั่วไปของอาคารชุดพักอาศัยที่ขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุดพักอาศัยในปัจจุบัน มีทั้งหมด 61 โครงการ มีจำนวน 9,907 หน่วย (ดูตารางที่ 5) การขยายตัวของอาคารชุดมีความต่อเนื่องตั้งแต่ปี พ.ศ. 2528 จนสูงสุดในปี 2534 จากสถิติการขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุดพักอาศัยตั้งแต่ปี 2535 มีจำนวนอาคารชุดที่ขออนุญาตลดลงจากปี พ.ศ. 2534 เรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน โดยเฉลี่ยแล้วมีจำนวนลดลงถึง 24.71% ต่อปี และคาดว่าจะลดลงอีกเรื่อยๆ โดยภาวะการขายห้องชุดในช่วงปี 2535 ถึงปี 2539 จากการสำรวจของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปี 2539 พบว่าภาวะการขายจำนวน 5,445 หน่วย มีห้องชุดที่ขายแล้วจำนวน 2,751 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 50.5 ของจำนวนห้องชุดที่สำรวจในปี 2535 ถึง 2539 โดยมีห้องชุดที่เหลือขายสูงถึงร้อยละ 49.5 ซึ่งจะเห็นว่าภาวะการขายห้องชุดในช่วงปี 2535 ถึง 2539 มีลักษณะของห้องชุดเหลืออยู่เป็นจำนวนมาก (ดูตารางที่ 6)

จากการรวบรวมข้อมูลต่างๆ ดังกล่าว นำมาสรุปและวิเคราะห์ประกอบด้วยทฤษฎีและแนวความคิดต่างๆ สามารถจำแนกประเด็นต่างๆ ที่ส่งผลถึงการพัฒนาอาคารชุดปัจจุบันการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในอนาคตในเขตชุมชนเมืองเชียงใหม่ที่ลดลงดังกล่าวได้ดังนี้

1. ประชากร จากการรวบรวมสถิติจำนวนประชากรในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่มีสถิติของการรวบรวมจำนวนประชากรที่มีการเพิ่มขึ้นคงที่ และมีการเพิ่มขึ้นในจำนวนไม่มากนัก แต่จำนวนประชากรในเขตเทศบาล โดยรวมแล้วมีจำนวนน้อยกว่าปีที่ผ่านๆ มา ส่วนหนึ่งเป็นผลจากอัตราของการย้ายเข้าและการย้ายออกของประชากรในเขตเทศบาลลดลง (ดูตารางที่ 1)

จากแนวความคิดของ William Alonzo (1964) กล่าวไว้ว่าการเพิ่มจำนวนประชากรทำให้อุปสงค์ที่มีต่อที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในเมืองเพิ่มมากขึ้น แต่จากสถิติของจำนวนประชากรที่มีจำนวนของประชากรลดลง ก็จะเป็นผลกลับกันกับแนวความคิดดังกล่าว เมื่อประชากรมีจำนวนที่ลดลง ความต้องการที่อยู่อาศัยในเมืองก็ลดลงตามไปด้วย

ซึ่งจากจำนวนประชากรและอัตราการอพยพของการย้ายการย้ายออกที่ลดลงทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยลดลงย่อมส่งผลทำให้ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดลดลงด้วย

2. จากสถิติของการบรรจุงานของแรงงานตามตำแหน่งของการรับงาน มีสถิติลดลง เนื่องมาจากแรงงานมีคุณสมบัติไม่ตรงกับความต้องการของตำแหน่งงาน ซึ่งมีจำนวนแรงงานที่สามารถบรรจุงานได้แล้วโดยเฉลี่ยเพียง 53.9% เท่านั้น (ดูตารางที่ 2)

จากงานวิจัยของไพศาล บัณฑิตยานนท์ (2536) ศึกษาพบว่ากลุ่มผู้ซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเมืองมีวัตถุประสงค์ที่จะอยู่ใกล้ใจกลางเมือง เพื่อย่นระยะทางในการเดินทางในแต่ละวันและต้องการอยู่อาศัยใกล้แหล่งงานหรือที่ทำงาน โดยจากสถิติของการบรรจุงานของแรงงานที่ลดลงดังกล่าว ทำให้มีแรงงานที่ต้องการอยู่อาศัยใกล้แหล่งงานเป็นของกลุ่มคนทำงานหรือแรงงานแล้วจำนวนแรงงานลดลง

เมื่อการบรรจุงานที่ลดลง จำนวนแรงงานที่ลดลงทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยใกล้ใจกลางเมืองลดลง ย่อมส่งผลทำให้อาคารชุดพักอาศัยในเมืองลดลงตามไปด้วย

3. ความเจริญเติบโตของเมืองเชียงใหม่ และการขยายตัวทางด้านเศรษฐกิจ ก่อเกิดปัญหาทางด้านที่ดินที่มีอยู่จะแออัดและหนานแน่นมากขึ้น จึงเกิดรูปแบบของการขยายตัวของเมืองออกไปตามแนวราบออกไปสู่รอบนอกของเมือง เมื่อที่ดินในเมืองแออัดย่อมทำให้มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเมืองขยายตัวออกไปสู่ชานเมืองมากขึ้น จะเห็นได้สถิติการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารของสำนักงานเทศบาลนครเชียงใหม่ มีสถิติการขออนุญาตก่อสร้างในปี 2535 ในส่วนของการก่อสร้างเพื่อที่อยู่อาศัยลดลงจากปีก่อนร้อยละ 56.8 ซึ่งสอดคล้องกับแนวความคิดของ Ernert W.Burgess (1923) ทฤษฎีวงแหวนร่วม โดยกล่าวว่าเมืองจะขยายตัวออกจากศูนย์กลางในเมือง ในลักษณะของรูปวงกลมของการใช้ที่ดินขยายออกจากศูนย์กลางคือเมืองในด้านการค้า การสังคม การคมนาคม

จะมีวงแหวนของเขตต่างๆ ล้อมรอบ ถัดไปตามลำดับ จนถึงเขตอาศัยของคนงาน ที่อยู่อาศัยของชนชั้นกลางและถิ่นอาศัยที่มีราคาแพงอยู่นอกเมืองออกไป และ Homer Hoyt (1939) เสนอทฤษฎีรูปลิ่มกล่าวว่า เขตที่อยู่อาศัยจะจัดรูปแบบในลักษณะแบบพัดแผ่ออกไปจากศูนย์กลางของเมือง

จากการขยายตัวของเมืองปัจจุบัน กับแนวความคิดต่างๆ ดังกล่าวแสดงให้เห็นโดยการเติบโตของเมือง จึงมีรูปแบบของการพัฒนาที่อยู่อาศัยและขยายตัวสูง ชานเมืองมากขึ้นทำให้การพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยในเมืองลดลง ซึ่งมีผลทำให้อาคารชุดพักอาศัยลดลงตามไปด้วย

4. ที่ดินว่างที่มีขนาดเพียงพอต่อการสร้างอาคารชุดและที่ดินส่วนใหญ่ถูกกฎหมายควบคุม จากสภาพโดยทั่วไป เขตเทศบาลนครเชียงใหม่มีความหนาแน่นของอาคารต่างๆ มาก และมีที่ว่างขนาดใหญ่ในการสร้างอาคารชุดมีเหลือไม่มากนัก โดยสภาพโดยทั่วไปของอาคารชุดส่วนใหญ่มีที่ตั้งอยู่ในบริเวณย่านเชิงดอยสุเทพรองลงมาอยู่ในบริเวณริมแม่น้ำปิง และฝั่งตะวันออกของแม่น้ำปิง มีระดับราคาขายส่วนใหญ่อยู่ในราคาที่ต่ำกว่า 500,000 บาท

จากการศึกษาการใช้ที่ดินของ อัษภางค์ โปราคฉานนท์ (2527) และสุรีย์ บุญญานุพงค์ (2532) พบว่า การใช้ที่ดินมีจำนวนพื้นที่ลดลงมากคือ พื้นที่รกร้างยังไม่ได้พัฒนาและพื้นที่การเกษตร ดูตารางที่ 3 กล่าวคือในอนาคตพื้นที่รกร้างว่างเปล่าทั้งหมดจะนำไปใช้ประโยชน์เนื่องจากมีความต้องการเพิ่มขึ้นและคุ้มกับการลงทุน ส่วนพื้นที่การเกษตรจะถูกนำไปใช้ประโยชน์ด้านอื่นๆ และจากข้อมูลแผนพัฒนาการลงทุนจังหวัดเชียงใหม่กล่าวว่า ที่ดินในจังหวัดเชียงใหม่มีราคาค่อนข้างสูง อันเป็นผลมาจากการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และการเก็งกำไรของนักลงทุนรายย่อยๆ ทำให้ราคาที่ดินถีบตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตเทศบาลอันเป็นชุมชนเมือง

และจากสภาพของอาคารสูงที่สร้างขึ้นมาในบริเวณที่มีผลกระทบของการต่อต้าน จากประชาชนโดยรวม รวมถึงที่ตั้งของอาคารชุดที่เกิดปัญหาในการต่อต้านในบริเวณที่ตั้งบริเวณริมแม่น้ำปิง ได้บดบังทัศนียภาพของเมืองและอาจจะมีผลกระทบกับสิ่งแวดล้อมรวมถึงอาคารสูงหรืออาคารชุดที่ตั้งบริเวณใกล้กับโบราณสถาน วัดวาอารามต่างๆ ด้วยเหตุนี้ทางราชการจึงออกกฎหมายควบคุมห้ามก่อสร้างและจำกัดความสูงซึ่งมีบริเวณควบคุมในพื้นที่เขตเทศบาลนครเชียงใหม่ในปริมาณมาก (ดูแผนที่ 3)

จากลักษณะของการใช้ที่ดินในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ ทำให้ที่ดินว่างขนาดใหญ่ลดลง ประกอบกับที่ดินส่วนใหญ่ถูกควบคุมของการห้ามก่อสร้าง และจำกัดความสูงของอาคาร ทำให้ที่ดินสร้างอาคารชุดลดลงทำให้มีแนวโน้มการพัฒนาอาคารชุดลดลง เพราะที่ดินที่เหลืออยู่และมีจำนวนน้อยนั้น มีราคาที่สูงมาก ก็ส่งผลทำให้ต้นทุนในการสร้างอาคารชุดมีราคาที่สูงตามไปด้วย และมีราคาต่อหน่วยที่สูงขึ้น และจากที่ดินที่เหมาะสมต้อการสร้างอาคารชุดก็ถูกควบคุมการก่อสร้างและจำกัดความสูง โดยเฉพาะบริเวณเชิงดอยสุเทพ และบริเวณริมแม่น้ำปิง ทำให้จำนวนชั้นความสูงอาคารลดลง จำนวนห้องพักน้อยทำราคาต่อหน่วยห้องพักสูงตามไปด้วย เพราะฉะนั้น

ราคาที่ดินที่สูงและที่ดินที่ถูกกฎหมายควบคุม ย่อมส่งผลทำให้การลงทุนของโครงการอาคารชุดไม่คุ้มกับการลงทุน เนื่องจากมีต้นทุนที่แพงและจำนวนผลิตน้อยทำให้ราคาต่อหน่วยสูง ซึ่งไม่สามารถขายได้ในขณะที่ราคาของท้องตลาดมีราคาต่ำที่ไม่เกิน 500,000 บาท

สอดคล้องกับ มานพ พงศทัต (2532) ทำเนียบคอนโดมิเนียมได้กล่าวถึงปัจจัยในการกำหนดภาวะของอุปทาน (Supply) นั้นคือพฤติกรรมของผู้ผลิตต้องการที่จะได้รับกำไรสูงสุด (Maximize Profit) โดยพยายามทำการผลิตเพื่อได้รับผลผลิตสูงสุด (Maximize output) หรือต้นทุนต่ำสุด (Minimize Cost) โดยจากผลการศึกษาของจำนวนของผลผลิตน้อยจากการถูกกฎหมายควบคุม และราคาต้นทุนที่สูงจากที่ดินมีราคาแพงก็สามารถกำหนดภาวะของอุปทานได้ว่าการลงทุนในการก่อสร้างอาคารชุดไม่คุ้มทุน ย่อมส่งผลให้การพัฒนาในส่วนของการผลิตอาคารชุดมีแนวโน้มลดลง

5. ทัศนคติของสังคมหรือความคิดเห็นต่ออาคารชุดพักอาศัย ในจังหวัดเชียงใหม่ [1] จากปัญหาของการประท้วงและการต่อต้านอาคารชุดของชาวเชียงใหม่ ส่วนใหญ่เป็นโครงการหรืออาคารที่สร้างบริเวณริมแม่น้ำปิงและบริเวณเชิงดอยสุเทพ เพราะไปบดบังทัศนียภาพตามธรรมชาติและอาจจะมีผลกระทบต่อสภาพสิ่งแวดล้อมของเมือง

จากการศึกษาของ ร.ศ. รำพึง เวชยันต์วุฒิ, ดร.เพ็ญศรี วงค์ยุทธา (2534) โดยศึกษาทัศนคติของชาวเชียงใหม่ที่มีความเห็นต่อคอนโดมิเนียมหรืออาคารชุดพบว่า ประชาชนชาวเชียงใหม่มีพฤติกรรมต่อต้านการสร้างคอนโดมิเนียมมากถึงร้อยละ 74 โดยส่วนใหญ่มีทัศนคติว่าคอนโดมิเนียมไม่เหมาะกับสภาพเมืองเชียงใหม่ทางด้านกายภาพ ด้านสิ่งแวดล้อม ด้านผังเมือง ด้านขนบธรรมเนียมประเพณี เป็นต้น และจากข่าวการต่อต้านการก่อสร้างอาคารสูงริมแม่น้ำปิงของหนังสือพิมพ์ผู้จัดการ วันที่ 30 มีนาคม 2536 กล่าวถึงลักษณะของปัญหาการรุกล้ำแม่น้ำปิงและตัวอาคารทำลายทัศนียภาพและเกรงว่าจะมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

จากการต่อต้านอาคารชุดพักอาศัยของชาวที่เกิดปัญหาดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นอาคารชุดพักอาศัยที่มีผลต่อลักษณะทัศนียภาพของเมืองและสิ่งแวดล้อมจึงทำให้เกิดความเข้าใจผิดของชาวเชียงใหม่ ว่าอาคารชุดทั้งหมดมีปัญหา จึงส่งผลให้ชาวเชียงใหม่มองภาพของอาคารชุดเป็นอาคารที่มีปัญหา ทำให้ทัศนคติของชาวเชียงใหม่เกิดการต่อต้านอาคารชุดย่อมมีผลทำให้ของการพัฒนาอาคารชุดในอนาคตลดลงไปตามไปด้วย

---

1. ภาคผนวก ข.

6. [1]การครอบครองอาคารชุดเพื่ออยู่อาศัยมีน้อย ส่วนใหญ่เป็นการซื้อเพื่อเก็งกำไร จากการศึกษาจากกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยอยู่ในอาคารชุดปัจจุบัน ทราบถึงข้อมูลของลักษณะการอยู่อาศัยและสภาพปัจจุบันของกลุ่มตัวอย่างพบว่าผู้ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นเพศหญิงมีอายุอยู่ระหว่าง 20 - 30 ปี ที่มีภูมิลำเนาส่วนใหญ่ในจังหวัดเชียงใหม่ และเข้ามาในตัวเมืองเพื่อมาทำงานและศึกษา โดยมีระดับของการศึกษาส่วนใหญ่ในระดับปริญญาตรี มีสถานภาพโสด อยู่อาศัยรวมกับสมาชิก 2 คน และมีรายได้ 8,000 - 16,000 บาท/เดือน ส่วนใหญ่มีระยะเวลาของการอยู่อาศัยโดยไม่มีกำหนด มีลักษณะของการอยู่อาศัยปัจจุบัน มีสัดส่วนของการซื้ออยู่อาศัยเพียง 37.1% และเช่าอยู่อาศัย 62.9%

จากการศึกษาของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2539) พบว่าจากการสำรวจพบว่า ผู้ซื้ออาคารชุดเป็นคนเชียงใหม่ 30% และส่วนใหญ่มีจุดประสงค์ของการซื้อไว้เก็งกำไรในช่วงตลอดอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวอย่างรวดเร็ว และในภาวะตลอดปัจจุบันการลงทุนอาคารชุดเพื่อเก็งกำไรทำไม่ได้อีกต่อไป และจากผลการวิจัยพบว่ามีผู้เช่าอยู่มากซึ่งสอดคล้องกับแนวความคิดของ Briam JL.Berry and Frank E.Horton (1975:433) กล่าวว่าราคาหรือค่าเช่าที่พักอาศัยของแต่ละบุคคลพอใจที่จะจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับรายได้ นอกจากนี้ขึ้นอยู่กับสถานภาพสมรส และมีขนาดของครอบครัวหรือวิถีทางในการดำเนินชีวิตซึ่งอาจจะมีรายได้ที่จำกัด

จากผลการศึกษาของธนาคารอาคารสงเคราะห์ เห็นได้ว่าอาคารชุดส่วนใหญ่เป็นอาคารชุดของคนซื้อเก็งกำไร และจากภาวะที่ตลาดมีลักษณะของผลผลิตมากกว่าความต้อง (Over Supply) ซึ่งผู้ที่ซื้ออาคารชุดมีวัตถุประสงค์จะเก็งกำไรไม่ได้อยู่อาศัยเองและไม่สามารถขายต่อได้ จึงต้องหาทางออกในรูปของการให้เช่าซึ่งมีจำนวนมาก จะเห็นได้ว่ามีผู้ซื้ออยู่อาศัยเองมีน้อย และมีคนซื้อเก็งกำไรมาก ประกอบกับภาวะของตลาดที่เป็นอยู่ย่อมส่งผลทำให้การพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในอนาคตลดลง

7. [1]ทัศนคติของกลุ่มตัวอย่างมีความคาดหวังที่ไม่อยากอยู่อาศัยในอาคารชุดต่อไป 59.3% โดยกลุ่มตัวอย่างกลุ่มนี้มีความพึงพอใจต่อที่อยู่อาศัยปัจจุบัน มีความพึงพอใจในการเดินทางไป0สถานที่ต่างๆ สถานที่ทำงาน สถานศึกษา โรงพยาบาล และศูนย์การค้า โดยมีความพึงพอใจที่รองลงมาคือระบบรักษาความปลอดภัย ระบบไฟฟ้า โทรศัพท์ ซึ่งยังคงมีความพึงพอใจอยู่ในระดับมาก แต่ความพึงพอใจต่อที่อยู่อาศัยที่คาดหวังให้ความสำคัญกับความสะดวกในการเดินทางไปที่ทำงานและระบบรักษาความปลอดภัย มีความคาดหวังในระดับมากที่สุด รองลงมาเป็นระบบไฟฟ้าประปาโทรศัพท์ และความสะดวกในการเดินทางไปสถานที่ต่างๆ โดยที่ความพึงพอใจต่อที่อยู่อาศัยปัจจุบันมีความแตกต่างจากความพึงพอใจต่อที่อยู่อาศัยที่คาดหวังในอนาคต

---

[1]ดูภาคผนวก ค

ตรงกับแนวความคิดของ Speave, Gold stein and Frey (175 - 183) กล่าวว่าการย้ายที่อยู่อาศัย เมื่อเกิดความไม่พอใจในที่อยู่มักจะพิจารณาถึงที่อยู่ใหม่ บางคนอาจจะเลือกพิจารณาถึงที่อยู่ใหม่มากกว่าหนึ่งแห่ง โดยประเมินถึงผลประโยชน์ต่างๆ ในท้องที่ที่ให้ผลประโยชน์มากที่สุด

จากความพึงพอใจในที่อยู่อาศัยปัจจุบันมีความแตกต่างจากความพึงพอใจในที่อยู่อาศัยที่คาดหวังที่จะอยู่ในอนาคต จึงมีผลทำให้กลุ่มตัวอย่างมีความคาดหวังไม่อยากอยู่อาคารชุดพักอาศัยต่อไป และจากผบการวิจัยพบว่า กลุ่มตัวอย่างกลุ่มนี้มีความคาดหวังที่อยากจะอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยรูปแบบอื่นๆ คือบ้านปลูกเองหรือบ้านจัดสรร ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ ฉัตรชัย พงค์ประยูร (2527 : 97 - 100) พบว่าการย้ายที่อยู่อาศัยประกอบด้วยการตัดสินใจที่อยู่ใหม่ และค้นหาเลือกที่อยู่ใหม่ การตัดสินใจเลือกที่อยู่ใหม่ อาจจะขึ้นกับค่านิยมของเราเอง หรือเกี่ยวกับวิถีชีวิตสภาพของบ้านที่ต้องการจึงมีผลทำให้ของการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในอนาคตลดลง

จากการรวบรวมข้อมูลต่างๆ ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน จากการวิเคราะห์ข้อมูลที่นำมารวบรวม จะเห็นได้ถึงปัจจัยต่างๆ ที่ทำให้การพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในอนาคตนั้น เป็นปัจจัยต่างๆ จากข้อมูลต่างๆ ในอดีต และเทียบข้อมูลในปัจจุบัน จะเห็นได้ว่าผลจากการวิเคราะห์รวบรวมข้อมูล จึงมีผลทำให้การพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในเขตชุมชนเมืองเชียงใหม่ในอนาคตนั้นลดลง